

مدى تأثير جائحة كورونا على التزامات المتعهد بالترقية العقارية في صيغة السكن الترقوي المدعم

- دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني -

Pandemic of Corona and its Impact on obligations of The Approved property in a formula of The Subsidized Promotional Housing . -A comparative juristic study between Islamic jurisprudence and civil law –



ط.د. لبيض بوبكر¹، أ.د. بلختير بومدين²

¹ جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، oussamawrtillani@gmail.com

² جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، telemcendjelfa2019@gmail.com



تاريخ النشر: 2022/11/24

تاريخ القبول: 2021/01/28

تاريخ الإرسال: 2020/11/25

ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى بحث نطاق ومدى تأثير جائحة كورونا على إلتزامات المتعهد بالترقية العقارية في صيغة السكن الترقوي المدعم. وذلك من خلال بيان الطبيعة الفقهية لهذا الوباء، هل هو قوة قاهرة أم ظرف طارئ في كلا الفقهين الإسلامي والمصري، ثم دراسة نطاق تأثير هاته الطبيعة على إلتزامات المتعهد بالترقية العقارية وقد تبين بأن هذا الظرف الطارئ مؤثر على تلك الإلتزامات المرتبطة بالزمن، وهي الإلتزام بإكمال بناء المسكن ضمن الزمن المحدد والإلتزام بنقل ملكية السكن إلى الشخص المستفيد من هاته الصيغة. كلمات مفتاحية: جائحة كورونا، السكن الترقوي المدعم، المرقى العقاري، الظروف الطارئة.

Abstract:

This study aims to examine the scope and extent of the impact of the Corona pandemic on the commitment of the real estate developer in the form of promotional subsidized housing. We have studied the impact of the nature of Corona pandemic In both Islamic Jurisprudence and the Civil law to implement the obligations of The Approved Property related to the subsidized promotional housing contract. we concluded tha this emergency condition affected those obligations mainly related to time, namely the obligation to complete the construction of the residential property within the specified deadlines, and the obligation to the delivery and transfer ownership of the property.

Keywords: The Approved Property, Corona pandemic, The Subsidized Promotional Housing, Emergency Condition.

1- المؤلف المرسل: لبيض بوبكر ، الإيميل: oussamawrtillani@gmail.com

مقدمة:

يعتبر العقد رابطة تقيد إرادة المتعاقدين بحيث لا يستطيع أحدهما إنهاء العقد أو تعديله بإرادته المنفردة لأن في هذا التصرف انتهاكا وتغييرا للحقوق المستقرة بعد إبرام العقد، وهو مبدأ كلي يتفق كلا الفقهاء الإسلامي والمدني على تسميته بقاعدة: " العقد شريعة المتعاقدين".

لكن قد تحدث ظروف وأحداث غير متوقعة تجعل النظر الفقهي يتغير خاصة إذا تسببت هاته الوقائع خسائر وأضرار لأحد المتعاقدين أو لكليهما، نظر فقهي (شرعي وقانوني) يعتمد في الأساس على مبدأ العدالة والانصاف.

ومن بين هاته الوقائع الحالية انتشار وباء كورونا (كوفيد 19) الذي جعل دول العالم كله تعلن حالة الاستنفار القصوى لمواجهة هذا التحدي غير مسبوق، وهو ما جعل مسار الحياة اليومية الاعتيادية يتغير بشكل جذري ابتداءً، وعلى إثره توقفت حركة العالم وأصيبت كافة القطاعات بشلل تام أو شبه تام. وفي الجزائر يبرز قطاع السكن بأهميته الاقتصادية والاجتماعية، ذلك القطاع الذي عملت الدولة على تطويره تشريعيا بسن قوانين كثيرة كان آخرها قانون الترقية العقارية 04/11، واقتصاديا بتفعيل دور القطاع الخاص من مرقين عقاريين وغيرهم.

وأمام انتشار وباء كورونا في أغلب ولايات الوطن باتت قطاع السكن مهددا بتوقف أشغاله، ومن هنا تكمن أهمية بحث طبيعة (كوفيد 19) في جانبها القانوني والشرعي، حتى يتمكن القضاء من حل النزاعات التي قد تحدث بين المرقى العقاري ومقتني صيغة السكن الترقوي المدعم.

وعلى هذا الأساس تثار التساؤلات التالية: مامدى التأثيرات التي أحدثتها هاته الجائحة على التزامات المتعهد بالترقية العقارية في صيغة السكن الترقوي المدعم؟ وماهي الطبيعة القانونية والشرعية لـ كوفيد 19؟، وبمعنى آخر إلى أي مدى يمكن لهذا الوباء أن يؤثر على الالتزامات التعاقدية الحاصلة بين المتعهد بالترقية العقارية ومقتني أحد صيغ السكن التي من بينها صيغة السكن الترقوي المدعم؟

للإجابة على هاته الإشكالات اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي الذي يقوم على الوصف الدقيق لهذا الوباء في جوانبه الفقهية، والتحليل المباشر لتأثيراتها على الالتزامات التعاقدية.

كما اعتمدنا المنهج المقارن بين القانون المدني الجزائري والفقه الإسلامي من أجل إعطاء وبحث أكثر الحلول المناسبة لهذا الوباء العظيم. ولهذا جاءت هاته الدراسة على النحو التالي:

1. الطبيعة القانونية والشرعية لـ كوفيد 19

نحاول هنا دراسة الطبيعة القانونية لـ كوفيد 19 وتكييفه في الفقه الإسلامي، وذلك من خلال الإجابة على الأسئلة التالية: هل يعد كوفيد 19 قوة قاهرة أم أنه لا يتعدى كونه ظرفا طارئا؟ وما هي التخرجات الفقهية التي يستند إليها الفقه الإسلامي في تكييفه لـ كوفيد 19؟ كل هذه الأسئلة نحاول الإجابة عليها وفقا للنقاط التالية :

1.1. طبيعة كوفيد 19 في القانون المدني

إذا كانت الظروف العادية إثناء التعاقد قد جعل لها القانون قواعد ينبغي لكلا الطرفين مراعاتها واحترامها، فإن القانون أيضا قد قَدَّ قواعد للظروف الاستثنائية التي من شأنها أن تغير من التوازن العقدي وتخل به، والتي من بينها هذا الوباء، نحاول هنا معرفة طبيعته القانونية.

1.1.1. كوفيد 19 والقوة القاهرة

قبل الكلام عن وباء كورونا (كوفيد 19) وربطه بنظرية القوة القاهرة لا بد لنا أن نحدد مفهوم القوة القاهرة وشروطها ثم نبين بعد ذلك المعيار الأساسي الذي يحدد ما إذا كان هذا الوباء يعتبر في الالتزامات التعاقدية قوة قاهرة أم لا.

أولاً: التعريف القانوني للقوة القاهرة

تنص المادة 127 من القانون المدني الجزائري على أنه: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك"¹. ويتضح لنا من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري لم يُعرّف القوة القاهرة هنا ولكنه عرفها في موضع آخر، وذلك في المادة 05 فقرة 20 من القانون رقم 05-07 المتعلق بالمحروقات المعدل والمتمم حيث نصت على: "القوة القاهرة: كل حدث مثبت، غير متوقع، لا يمكن مقاومته، وخارج عن إرادة الطرف الذي يثيره، والذي

يجعل تنفيذ هذا الأخير لأحد التزاماته التعاقدية أو العديد منها أنيا أو نهائيا، غير ممكن².

يتضح لنا من خلال المادة السابقة أن المشرع الجزائري قد عرف القوة القاهرة بذكر شروط تحققها، وهو ما سوف نعرض عليها الآن بالدراسة والتحقيق

ثانيا: شروط القوة القاهرة

نستشف ونستنتج من خلال نص المادة السابقة أنه حتى يوصف حادث ما بأنه قوة القاهرة فلا بد أن تتوفر فيه الشروط التالية:

- إثبات القوة القاهرة
- خروج الحادث أو الواقعة عن إرادة المدين
- استحالة تنفيذ الالتزام
- عدم إمكان التوقع (الحادث الفجائي)
- استحالة الدفع

1.1.2. كوفيد 19 والظروف الطارئة

إذا كان الظرف الطارئ عبارة عن حادث أو واقعة مادية فجائية تنلبس بالالتزام العقدي فتؤثر عليه، فإننا سوف نتكلم عن المفهوم الاصطلاحي لهذه النظرية وشروط اعتبارها ومن ثمة علاقتها بوباء كوفيد 19، وذلك في النقاط التالية:

أولا: مفهوم الظروف الطارئة

نجد الأساس القانوني لهذه النظرية في قواعد القانون المدني حيث إن المشرع الجزائري قد نص عليها صراحة في الفقرة الأخيرة من المادة 107 من القانون المدني بقوله: "... غير أنه إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي وإن لم يصبح مستحيلا صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعا

للطرف وبعد مراعاة لمصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك"

ومن خلال منطوق المادة نجد أن الطرف الطارئ يعتبر سببا قانونيا يستدعي تدخل القاضي لتعديل العقد، بحيث يستطيع المدين تنفيذ التزاماته العقدية بكل سهولة، ليتحقق العدل ويعاد التوازن بين المتعاقدين، ولو أدى ذلك إلى إهدار القاعدة الشهيرة التي تجعل العقد شريعة المتعاقدين³.

ثانيا: شروط تطبيق نظرية الظروف الطارئة

من خلال المادة 107 الفقرة الثالثة من القانون المدني الجزائري يمكننا أن نستشف الشروط التي يجب توافرها حتى يمكننا أن نفعل هذا النظرية، وهي كالتالي⁴:

- أن يحدث هذا الطرف في الفترة الزمنية بين انعقاد العقد وتنفيذه
 - أن تكون هذه الظروف استثنائية وعامة وغير متوقعة
 - أن يجعل الحادث تنفيذ الالتزام مرهقا وليس مستحيلا
- يتضح لنا من خلال هذه الشروط أن مجال هذه النظرية هو العقود المستمرة في الزمن، كما أن اشتراط أن يكون تنفيذ الالتزام مرهقا يعد هو المعيار الأساس للتفريق بين الظروف الطارئة والقوة القاهرة.
- وعليه يمكن القول بأن كوفيد 19 هو ظرف طارئ بالنسبة لالتزامات المرقى العقاري، حيث إن صيغة السكن الترقوي المدعم تخضع لعقد البيع على التصاميم الذي يتميز بأنه من العقود المتراخية في الزمن⁵، وهذا الترجيح أساسه أن فكرة الإرهاق هي فكرة موضوعية ينظر فيها إلى ظروف كل صفقة وكل عقد في حد ذاته وليس إلى ظروف المدين⁶.

1.2. التخرج الفقهي لـ كوفيد 19 في الفقه الإسلامي

إن الفقه الإسلامي يُخرَج هذه الحوادث والأوبئة على أنها جائحة أو عذر من الأعذار⁷، ويتعامل معها بالنظر إلى كل عقد على حدة نظرا جزئيا، وذلك

من خلال دراسة طبيعة الحق في كل عقد من العقود⁸، وهو ما سوف ندرسه ونبينه كما يلي:

1.2.1. تكيف كورونا (كوفيد19) على أساس نظرية الجوائح

يقصد بالجائحة في مدلولاتها اللغوية الشدة التي تجتاح المال من سنة أو فتنة⁹، وأما في الاصطلاح فهي: " ما أتلّف من معجوز عن دفعه عادة قدرا من ثمر أو نبات بعد بيعه"¹⁰

أولاً: التأصيل الشرعي للجوائح

هناك الكثير من الأدلة الإجمالية والتفصيلية التي تؤصل لمعنى الجوائح وللقول بوضعها في الفقه الإسلامي تقتصر في بحثنا هذا على ذكر بعض الأدلة الكلية وهي:

أ) قوله تعالى في سورة البقرة: " لا يكلف الله نفسا إلا وسعها"¹¹، وقوله تعالى في سورة الحج: " وما جعل عليكم في الدين من حرج"¹²، وقد دلت هاتاه النصوص القرآنية بمنطوقها أن الشريعة الإسلامية تهدف إلى رفع الحرج والضرر على الناس، وصورته هنا أن إلزام المدين بتنفيذ التزاماته في هاته الأحوال يسبب له الإرهاق وقد يكون مكلفا جدا له، وفيه ضرر ومشقة أمرت الشريعة برفعها تيسيرا على الناس¹³.

ب) ومن الأدلة القوية حديث جابر بن عبد الله رضي الله عنهما: " أن النبي صلى الله عليه وسلم أمر بوضع الجوائح"¹⁴، وفي لفظ آخر عن جابر بن عبد الله أنه سمع رسول الله صلى الله عليه وسلم يقول: " لَوْ بُعِثَ مِنْ أَخِيكَ ثَمَرًا، فَأَصَابَتْهُ جَائِحَةٌ، فَلَا يَجِلُّ لَكَ أَنْ تَأْخُذَ مِنْهُ شَيْئًا، بِمَ تَأْخُذُ مَالَ أَخِيكَ بِغَيْرِ حَقٍّ؟"¹⁵، ويتضح لنا أن هذا الحديث بلفظيه يعتبر مصدرا أساسيا لتعليل مبدأ الجوائح ويؤكد كيف أن الشريعة تقول برفع الضرر وتلزم به.

ثانياً: الجزاء المترتب على وجود الجائحة

يقول المالكية بوضع الجائحة ويوجبون فسخ العقد إذا أتلقت جميع الثمار¹⁶، وأما الفقهاء المعاصرون فهم يقولون أيضا بوضع الجائحة (تعديل العقد) سواء أكان ذلك في عقد البيع أو في عقود التوريد والمقاول¹⁷. وهذا نظر فقهي عميق بما آل إليه العقد وما فعلته الجائحة بالتحديد وهو يسمى في مقاصد الشريعة بمآلات الأفعال.

1.2.2. تكيف كوفيد 19 وفقا لطبيعة الحق في الفقه الإسلامي (مبدأ الصلح على الأوسط)

يعتبر الحق في الفقه الإسلامي وسيلة لتحقيق مقصود الشارع، كما أن الحق المتمثل بمبدأ القوة الملزمة للعقد إنما هو مقيد بتحقيق العدل والمصلحة¹⁸، والعقد باعتباره مصدرا من مصادر الحق والالتزام إنما قصد به تحقيق مقاصد حاجية غالبا فلا ينبغي أن يؤدي إلى ضد ما قصده الشارع من ظلم واخلال بتوازن بالعقد وإضرار بالغير¹⁹.

إن الاستناد إلى طبيعة الحق في الفقه الإسلامي والذي يقوم في حقيقته على تحقيق العدل هو أرسى أساسا وأقوى منطقا، ولدينا هنا تطبيقا عمليا في الفقه الحنفي، حيث إن نازلة تغير قيمة النقود جعلت أبو يوسف يقول برد قيمة الفلوس كما كانت وقت أو عند التعاقد (وفي هذا القول نوع من الظلم إذ فيه تحميل للضرر لأحد المتعاقدين فقط) ولذلك قام ابن عادين بتعديل هذا الجزاء حيث وزع عبئ نزول قيمة الفلوس على الطرفين ثم صرح بهذا المبدأ العام الذي يعد وسيلة لتحقيق العدل المطلوب بقوله: " فينبغي وقوع الصلح على الأوسط والله تعالى أعلم"²⁰.

وعليه نستطيع أن نقول هنا بأنه يمكننا أن نخرج جائحة كورونا وفقا لمبدأ الصلح على الأوسط في العقود المتراخية في الزمن، وذلك مثل الالتزامات الخاصة بالمرقي العقاري في عقود السكن الترقوي المدعم.

2. تأثير كوفيد 19 على التزامات المرقي العقاري

لا شك في أن وباء كوفيد 19 قد أثر في تنفيذ الالتزامات الخاصة بالمرقي العقاري أو في بعضها على الأقل، ونحاول هنا تحديد مجال تأثير هذا الوباء على التزامات المرقي العقاري، ودراسة إمكانية تحويل أو تغيير بنود العقد من أجل أن تنفذ هاته الالتزامات، ندرس كل ذلك كالتالي:

2.1. نطاق تأثير كوفيد 19 على التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكن الترقوي المدعم

إن صيغة السكن الترقوي المدعم والتي يحكمها عقد البيع على التصاميم تحوي على التزامات كثيرة ومتنوعة خاصة بالمرقي العقاري، لكن الذي يهمنا هنا هو تلك الالتزامات الموجودة في مرحلة ما بعد انعقاد العقد، وهي الالتزام بإكمال البناء في الآجال المحددة، والالتزام بالمطابقة والتسليم ونقل الملكية والالتزام بضمان العيوب والضمان العشري²¹. وإذا كان بحثنا يتمحور حول الالتزامات المتأثرة بوباء كورونا، فإننا يجب أن نلاحظ أن هذا الوباء يؤثر على تلك الالتزامات المرتبطة بالزمن ارتباطا مباشرا، وهاته الالتزامات هي كالتالي:

2.1.1. الالتزام بإكمال تشييد العقار السكني في الآجال المحددة

هذا الالتزام فرضته طبيعة عقد البيع على التصاميم والمتعلقة في الأساس ببيع عقار سكني غير موجود أصلا، ويعد هذا الالتزام جوهريا لأنه في حالة عدم الوفاء به يستحيل الكلام عن باقي الالتزامات. ونجد أنه في عقد البيع على التصاميم قد ربط كل جزء من مراحل الإنجاز بآجال يتم الاتفاق عليها²².

2.1.2. الالتزام بالتسليم والمطابقة

بعد أن يكمل المرقي العقاري تشييد هذا العقار السكني فإن عليه أن يمر بمرحلة المطابقة ثم تليها مرحلة الالتزام بالتسليم، وهو ما سوف نتكلم عليه في النقاط التالية:

أولاً: الالتزام بالمطابقة

المقصود بهذا الالتزام أن يكون هذا البناء وهذا العقار السكني الذي أنجزه المرقى العقاري مطابقاً لقواعد البناء والتعمير والتصميم الذي وضعه المهندس المعماري ورخصة البناء²³.

ثانياً: الالتزام بالتسليم

في الحقيقة أنه لا يكفي التزام البائع بمواصلة الإنجاز وتمامه وتحصيل شهادة المطابقة، دون أن يُقيد بأجل محدد متفق عليه يسلم فيه المسكن للمقتني، وهذا كله من أجل إيجاد ضمان وحماية أكثر للمقتني، كي لا يفتح المجال للبائع (المرقى العقاري) من أجل المماطلة والتأخير دون سبب قانوني.

2.1.3. الالتزام بنقل الملكية

يخضع نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم إلى أحكام القانون المدني بشكل عام وإلى أحكام القانون 04/11 بشكل خاص، خاصة المادة 34 من قانون الترقية العقارية 04/11 التي تلزم المرقى العقاري بالقيام بكل إجراءات نقل الملكية إلى المشتري، والمتمثلة أساساً في التسجيل والشهر العقاري، بالإضافة كون هذا النقل (الذي هو لازم من لوازم التسليم) في الأجل المحددة²⁴.

2.2. تعديل العقد في الفقه الإسلامي والقانوني المدني

بات من الواضح جداً أن وباء كورونا (كوفيد 19) قد أحدث تأثيراً بالغاً وضراً كبيراً على التزامات المرقى العقاري، جعلت تنفيذه للالتزام مرهقاً أرهاقاً شديداً، ولهذا جاز في كلا الفقهين الإسلامي والمدني تعديل بنود العقد، بحيث يصبح تنفيذ الالتزام معقولاً.

2.2.1 تعديل العقد في الفقه الإسلامي

إن قاعدة الضرر تشكل إحدى القواعد الكبرى في البناء القانوني والمعرفي للفقه الإسلامي، والتي تجعل منه فقهاً مرناً جداً في اجتهاداته الفقهية،

ولهذا نجد من تطبيقاته هاته القاعدة هنا مسألة وضع الجوائح، ومبدأ الصلح على الأوسط.

أولاً: وضع الجوائح

ونعني به أنه إذا تعاقد طرفان على بيع الثمار مثلاً، لكن الثمار أصابتها جائحة فأهلكت جزءاً منها فإنه يوضع على المشتري مقدار ما أهلكته، قال ابن جزيء: "ومن اشترى ثمراً فأصابته جائحة فإنه يوضع عنه من الثمن مقدار ما أصابته الجائحة"²⁵.

ثانياً: نازلة المؤسسة المعمارية بالسعودية الشبيهة بتأثير وباء كورونا على التزامات المرقى العقاري

حدث في السعودية أن أحد التجار تعاقد (عقد مقالة) مع مؤسسة معمارية لبناء عمارة له في إحدى المدن السعودية، على أن تقوم هاته المؤسسة بجميع الأعمال وتحمل قيمة مواد البناء وكل ما يلزم لتسليم العمارة كاملة حسب الشروط المتفق عليها في العقد وفي أجل قدره أربعة وعشرون شهراً. لكن حدث ما لم يكن متوقفاً فبعد أشهر قليلة من العمل ارتفعت أسعار مواد البناء وارتفعت أجور العمال بسبب غلاء المعيشة في بلاد السعودية بشكل عام، فأدى هذا الوضع إلى توقف المؤسسة عن العمل ومطالبتها بتعديل بنود العقد بما يتوافق مع الوضع الجديد²⁶.

وقد نص المجمع الفقهي الإسلامي في دورته الرابعة سنة 1402هـ على ما يلي: "يحق للقاضي في هذه الحال عند التنازع وبناءً على الطلب بتعديل الحقوق والالتزامات العقدية بصورة توزع القدر المتجاوز للمتعاقد من الخسارة على الطرفين المتعاقدين"²⁷، وهذا الرأي قريب جداً من مبدأ الصلح على الأوسط الذي قال به ابن عابدين من الحنفية.

2.2.2 رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول في القانون المدني

بما أن قانون الترقية العقارية رقم 04/11 لم يذكر هذه الحالات فإننا سنعود إلى القواعد العامة في القانون المدني، ونعمل على بيان وسائل وآليات إعادة الوضع المختل إلى حالة التوازن العقدي التي كان يتصف بها أثناء انعقاد العقد ابتداءً، وذلك في النقاط التالية²⁸:

أولاً: إنقاص الالتزام المرهق

يمكن أن يتصور إنقاص الالتزام هنا بإحداث تغيير في الأجل المطلوبة لتسليم العقار السكني حسبما يلائم طرفي العقد ومدة توقف أشغال المقولة بسبب وباء كورونا.

ثانياً: وقف تنفيذ العقد

كما يجوز للقاضي أيضاً أن يقضي بوقف تنفيذ الالتزام إذا رأى أن هاته هي الوسيلة المناسبة للتعديل، وذلك في حالة ما إذا كان هذا الطرف الطارئ مؤقتاً أو تقدر الجهات المختصة زواله في فترة زمنية قصيرة، وأعمال المقولة وبناء السكنات من هذا القبيل²⁹.

الخاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع النطاق الموضوعي لتأثيرات وباء كورونا (كوفيد 19) على التزامات المرقى العقاري في صيغة السكن الترقوي المدعم تبين لنا ما يلي:

- أن طبيعة كوفيد 19 من الناحية القانونية تختلف من عقد إلى عقد، والمعيار الذي يضبط ما إذا كان هذا الوباء (كوفيد 19) قوة قاهرة أم ظرفاً طارئاً هو الأثر المترتب على هذا الوباء.

- فإذا كان هذا الوباء يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً استحالة مطلقة فعندها يصبح كوفيد 19 قوة قاهرة، أما إذا كان هذا الوباء يجعل تنفيذ الالتزام أمراً مرهقاً فإنه يعتبر ظرفاً طارئاً، تطبق عليه أحكام نظرية الظروف الطارئة.

- بما أن صيغة السكن الترقوي المدعم خاضعة لعقد البيع على التصاميم والذي هو في جوهره من العقود الزمنية، فإن كوفيد 19 يعتبر ظرفا من الظروف الطارئة.

- وأما في الفقه الإسلامي فإن النظر الفقهي يختلف عن النظر القانوني من حيث الآلية والمنهج الاستدلالي وإن كان قد يتفق معه في النتيجة والحكم، فمنهج الفقهاء في نظرهم إلى مثل هذه النوازل والأحداث يحتكم إلى القواعد الفقهية الكبرى والمقاصد الشرعية ومآلات الأفعال، ومن بين تلك القواعد الهامة قاعدة الضرر.

- على أساس قاعدة رفع الضرر جاء القول بوضع الجوائح (باعتبار كوفيد 19 جائحة يجب رفعها أو رفع ما نتج عنها من ضرر)، وعلى أساس هاته القاعدة جاء مبدأ الصلح على الأوسط من أجل عدالة في توزيع آثار الضرر على كلا طرفي العقد.

- يتفق الفقه الإسلامي مع القانون المدني بالقول بتعديل بنود العقد، من أجل رفع غبن وضرر هذا الوباء على المدين.

- وقد جعل القانون للقاضي عدة طرق لتعديل العقد منها: الإنفاص في مدى الالتزام أو وقف تنفيذ العقد حتى يزول هذا الحادث الطارئ

وبعد بيان أهم نتائج هذا البحث، فإننا نوصي باعتماد آجال محددة لتسليم العقارات السكنية وعدم ترك هاته الآجال محددة من خلال عقد نموذجي، يكون طرفه القوي هو المرقى العقاري الذي في كثير من الأحيان لا يحترم تلك الآجال.

كما نصي بضرورة تطوير القانون العقاري وجعله ضمن قانون خاص مثله مثل القانون المدني من حيث التنظيم والتبويب الفقهي تسهيلا على الباحث وتنظيما للقانون.
الهوامش:

- 1- المادة 127 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975م يتضمن القانون المدني معدل ومتمم.
- 2- المادة رقم 05 من القانون رقم 05-07 المؤرخ في 2005/04/28 يتعلق بالمحروقات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 2005/07/19. ص 6.
- 3- سمير تناغو، مصادر الالتزام، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، ط1، 2009م، ص 165.
- 4- سمير تناغو، مرجع سابق، ص 161، صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، دار الهدى، الجزائر، ط4، 2009، ص 305.
- 5- بن علي علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة بومرداس، 2016/2015، ص 19.
- 6- سمير تناغو، المرجع نفسه، ص 162.
- 7- هزوشي عبد الرحمان، أثر العذر والجوائح على الالتزامات العقدية في الفقه الإسلامي مقارنة بنظرية الظروف الطارئة في القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير، كلية العلوم الإسلامية، الخروبة، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص 53-58.
- 8- أيمن الدباغ، منهج الفقهاء المعاصرين في تناول نظرية الظروف الطارئة، مجلة جامعة النجاح للأبحاث، المجلد 28، عدد 7، 2014م، ص 1675، 1676.
- 9- الرازي، مختار الصحاح، تحقيق: يوسف الشيخ محمد، المكتبة العصرية -الدار النموذجية، بيروت - صيدا، 1999م، ص 63.
- 10- الرصاص أبو عبد الله، الهداية الكافية الشافية لبيان حقائق الإمام ابن عرفة الوافية، المكتبة العلمية، من دون مكان النشر، 1350هـ، ص 289.
- 11- سورة البقرة: الآية 286.
- 12- سورة الحج: الآية 78.
- 13- بوكماش محمد، نظرية الظروف الطارئة وعلاقتها بالجوائح، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، عدد 10، 2012م، ص 325.

- 14- أخرجه الإمام مسلم في صحيحه، حديث رقم: 1554، باب وضع الجوائح، تحقيق وترقيم فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، من دون سنة النشر، ج3، ص1191.
- 15- أخرجه مسلم في صحيحه، مرجع سابق، ج3، ص1190.
- 16 -الباجي أبو الوليد سليمان بن خلف، المنتقى شرح الموطأ، دار الكتاب العربي، بيروت، ط1، 1984م، ج4، ص235.
- 17 -قرار المجمع الفقهي الإسلامي المنعقد في الدورة الرابعة سنة 1402هـ، مجلة المجمع الفقهي الإسلامي، السنة الأولى، عدد02، ص223.
- 18 - أيمن الدباغ، مرجع سابق، ص1677.
- 19 - فتحي الدين، مرجع سابق، ص181، 182.
- 20 -ابن عادين، مجموعة رسائل ابن عابدين، رسالة تنبيه الرقود على مسائل النقود، من دون اسم لدار النشر ولا مكان النشر ولا سنة النشر، ج2، ص67.
- 21 -مصعور فاطمة الزهرة، التزامات المرقى العقاري في البيع على التصاميم بين الأزمة والإصلاح، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الثالث، جوان 2017، ص107، 108.
- 22 - سهام مسكر، مرجع سابق، ص348.
- 23 - مصعور فاطمة الزهرة، مرجع سابق، ص108.
- 24 - المادة 34، من قانون الترقية العقارية 04/11.
- 25 -ابن جزي، القوانين الفقهية، دار المعرفة، الدار البيضاء المغرب، 2000م، ص285.
- 26 -هزرتشي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص75.
- 27 -مجلة الفقه الإسلامي، السنة الأولى، العدد الثاني، الدورة الرابعة، سنة 1402هـ، ص227.
- 28 - سمير تناغو، مرجع سابق، ص164.
- 29 - صبري السعدي، مرجع سابق، ص309.

قائمة المراجع :

النصوص القانونية:

- 1 . المادة 127 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975م يتضمن القانون المدني معدل ومتمم.

2. المادة رقم 05 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 2005/04/28 يتعلق بالمحروقات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 2005/07/19.
3. المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14م الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية، عدد 51.
4. المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431.
5. المادة 34، من قانون الترقية العقارية 04/11.
- المؤلفات الشرعية والقانونية:**
 1. ابن جزيء، القوانين الفقهية، دار المعرفة، الدار البيضاء المغرب، 2000م.
 2. ابن عادين، مجموعة رسائل ابن عابدين، رسالة تنبيه الرقود على مسائل النقود، من دون اسم لدار النشر ولا مكان النشر ولا سنة النشر، ج2.
 3. أحمد حشمت أبو سبت، نظرية الالتزام في القانون المدني الجديد، مطبعة مصر، مصر، 1954، ج1.
 4. الباجي أبو الوليد سليمان بن خلف، المنتقى شرح الموطأ، دار الكتاب العربي، بيروت، ط1، 1984م، ج4.
 5. الثنبيان سليمان بن إبراهيم، الجوائح وأحكامها، دار عالم الكتب، الرياض، ط1، 1992م.
 6. خليل أحمد قداة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط4، 2010م.
 7. الرازي، مختار الصحاح، تحقيق: يوسف الشيخ محمد، المكتبة العصرية -الدار النموذجية، بيروت - صيدا، 1999م.
 8. سليمان مرقس، المسؤولية المدنية في تقنيات البلاد العربية، معهد الدراسات العربية العالمية، القاهرة، 1958.
 9. سمير تناعو، مصادر الالتزام، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، ط1، 2009م.
 10. صحيح الإمام مسلم حديث رقم: 1554، باب وضع الجوائح، تحقيق وترقيم فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، من دون سنة النشر، ج3.

11. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، دار الهدى، الجزائر، ط4، 2009.

12. محمود جمال الدين زكي، مشكلات المسؤولية المدنية، مطبعة جامعة القاهرة، الجزء الأول، 1978م.

13. علي فيلاي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، ط2، موفم للنشر، الجزائر، 2007م.

15. فتحي الدريني، النظريات الفقهية، منشورات جامعة دمشق، سوريا، 1999م. أطروحات الماجستير والدكتوراه:

1. بن علي علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة بومرداس، 2016/2015.

2. سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016/2015.

3. نوار السادات الصالح بزعي، نظرية الجوائح في الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة قطر، 2019م.

4. هزوشي عبد الرحمان، أثر العذر والجوائح على الالتزامات العقدية في الفقه الإسلامي مقارنة بنظرية الظروف الطارئة في القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير، كلية العلوم الإسلامية، الخروبة، جامعة الجزائر، 2006/2005.

المقالات:

1. أيمن الدباغ، منهج الفقهاء المعاصرين في تناول نظرية الظروف الطارئة، مجلة جامعة النجاح للأبحاث، المجلد 28، عدد 7، 2014م.

3. بوكماش محمد، نظرية الظروف الطارئة وعلاقتها بالجوائح، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، عدد 10، 2012م.

4. مجلة الفقه الإسلامي، السنة الأولى، العدد الثاني، الدورة الرابعة، سنة 1402هـ.

5. المجمع الفقهي الإسلامي المنعقد في الدورة الرابعة سنة 1402هـ، مجلة المجمع الفقهي الإسلامي، السنة الأولى، عدد 02.

ط . د لبيض بوبكر، د. بلختير بومدين مدى تأثير جائحة كورونا على التزامات المتعهد بالترقية العقارية في صيغة السكن الترقوي المدعم - دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني-

6 . مصعور فاطمة الزهرة، التزامات المرقى العقاري في البيع على التصاميم بين الأزمة والإصلاح، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الثالث، جوان 2017.